Cartelle 129 CA

pag 26 a pag 30

-N. 7309/2004 R.G.

TRIBUNALE DI CAGLIARI

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Cagliari, in composizione monocratica, in persona del giudice dott. Valeria Pirari, ha pronunciato la seguente

SENTENZA oggetto: opposizione a D.I

nella causa iscritta al numero 7309 del ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2004, promossa da:

elettivamente domiciliato a Cagliari, presso lo studio dell'avv. rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di riassunzione di causa.

-attore-

contro

CONDOMINIO TORRE DELLE STELLE in MARACALAGONIS, in persona dell'amministratore pro tempore geom. Diego Arca, elettivamente domiciliato in Cagliari presso lo studio degli avv.ti Giampiero Massacci e Tiziana Monni che lo rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta e domanda riconvenzionale.

dei condomini presenti per complessivi 86,700 millesimi e di quelli presenti con delega per complessivi 108,631 millesimi.

La figura dei "*rappresentanti di zona*" è stata in particolare introdotta con il regolamento condominiale approvato nel corso dell'assemblea del 9.2.1980 (vedi verbale e regolamento in atti), con il quale si era previsto che l'intera superficie servita dai beni condominiali sarebbe stata suddivisa in dieci zone, per ciascuna delle quali, ogni tre anni, sarebbero state indette dall'amministratore elezioni per la designazione di due rispettivi rappresentanti (uno effettivo e uno supplente), individuati secondo il criterio del maggior voto in millesimi e destinati a rappresentare a tutti gli effetti, in ogni assemblea ordinaria e straordinaria, i condomini non presenti della rispettiva zona, ad eccezione dei casi in cui il singolo condomino avesse espresso, con raccomandata, il proprio diniego ad essere rappresentato dagli stessi.

Risulta dalla delibera del 1980 che il predetto regolamento era stato approvato all'unanimità dei partecipanti, rappresentativi di complessivi 686,675 millesimi, di cui 508,116 appartenenti alla società Immobiliare Torre delle Stelle, e dunque a maggioranza.

Ebbene, tale disposizione regolamentare deve considerarsi nulla in quanto adottata in sede assembleare, pur non rientrando la materia tra quelle di competenza dell'assemblea, e in quanto atta ad incidere

sostanzialmente sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini.

E invero, nonostante l'art. 67 disp.att. cod. civ., nel prevedere che "*ciascun condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante*", non detti in alcun modo le modalità di conferimento del potere rappresentativo a terzi da parte del condomino, non può tuttavia non valutarsi la previsione regolamentare in esame come sostanzialmente espropriativa del diritto di voto in capo al condomino stesso, il quale potrebbe si esprimere il proprio diniego a tale tipo di rappresentanza ma con un sistema oneroso e artificioso (la spedizione di raccomandata), incompatibile con l'atto di volizione sotteso al rilascio di un qualunque potere rappresentativo a terzi.

Non può del resto non osservarsi come anche per decisioni di particolare rilievo e tali da incidere profondamente sulla proprietà comune e individuale (ad esempio in caso di modifica delle tabelle millesimali o di innovazioni tali da rendere inservibili all'uso o al godimento di qualche condomino alcune parti comuni) ben potrebbe un'assemblea così composta vincolare anche il condomino che, per mera negligenza, noncuranza o dimenticanza, avesse omesso di presentarsi o di mandare con raccomandata la propria dichiarazione di dissenso ad essere rappresentato o si fosse trovato, per fatti sopravvenuti, nell'impossibilità di parteciparvi (ad esempio per un

ritardo aereo), così rimanendo vincolato all'altrui decisione e impossibilitato (in quanto risultante comunque presente e dunque non assente né dissenziente) a proporre ricorso all'autorità giudiziaria ex art. 1137 cod.civ. avverso tale deliberazione, magari adottata da un esiguo numero di persone e dunque nella sostanziale violazione delle disposizioni di legge in materia di regolare costituzione dell'assemblea.

Deve pertanto ritenersi che, imponendo l'adozione di una siffatta clausola regolamentare l'unanimità dei consensi dei condomini per effetto dell'efficacia vincolante del contratto della stessa, la relativa deliberazione assembleare, avvenuta invece a maggioranza (seppure qualificata), deve considerarsi inefficace nei confronti del condomino assente (come l'odierno opponente) o dissenziente per nullità radicale, deducibile senza limitazione di tempo e non soggetta al termine di impugnazione di trenta giorni previsto per le deliberazioni annullabili, così come sono allo stesso modo nulle e dunque impugnabili senza limitazioni di tempo le delibere adottate secondo i criteri assunti con la precedente deliberazione nulla, per il principio secondo cui l'atto nullo non produce alcun effetto e non può essere convalidato dal decorso del tempo.

Né osta alla predetta conclusione l'argomentazione difensiva della parte opposta, secondo cui le modifiche al regolamento condominiale